

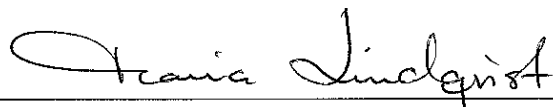
851 81 Sundsvall
Tfn: 060-18 40 00 · Fax: 060-12 98 40
bolagsverket@bolagsverket.se · www.bolagsverket.se



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2010-11-11



Maria Lindqvist

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HÅLLSÄTRA

Org. nr. 769621-6121

201010201118

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av tomträtten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansiering 2010
- 6b. Låneförteckning 2010
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Teknisk utredning och fastighetsfakta för tomträtten Stockholm Hållsättra 4

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av: Jur kand Olof Girhammar
Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs Torg 3, 3 tr, 111 50 Stockholm
Tel. 08-678 44 50
E-mail: olof@bergfastighetsjuridik.se

Registrerades av Bolagsverket 2010-11-08

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hållsätra, organisationsnummer 769621-6121, som registrerades 2010-06-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader e t c grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva tomträtten Hållsätra 4 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under tredje kvartalet 2010 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske under fjärde kvartalet 2010, dock tidigast då planen registrerats av Bolagsverket.

Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Någon avskrivning har inte upptagits i den ekonomiska planen.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i tomträtten till fastigheten. Beträffande tomträttens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Hillar Truuberg, ProjektledarHuset AB.

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

Föreningen har erbjudits att förvärva tomträtten till fastigheten med ett marknadsvärde om 43 miljoner. Tomträtten kommer att förvärvas genom förvärv av ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara tomträttens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan tomträttens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Tomträtten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande tomträttens skattemässiga värde. Därefter likvideras eller avyttras aktiebolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar tomträtten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund vid beräkningen av skattepliktig vinst.

Föreningen kommer att förfoga över fyra stycken tomma lägenheter. Dessa avses avyttras vilket innebär att föreningen får ett tillskott motsvarande lägenheternas marknadsvärde. Detta tillskott är inte medräknat i den ekonomiska planen.

2. Beskrivning av tomträtten Hållsätra 4

Fastighetsbeteckning	Hållsätra 4
Adress	Hållsätrabacken 28-38, 127 37 Skärholmen
Kommun	Stockholm
Församling	Skärholmen
Dispositionssätt	Tomträtt
Areal	ca 5 707 kvm
Bostäder	ca 3 184 kvm (46 st)
Lokaler	Utvändiga parkeringsplatser samt lager

En beskrivning av byggnaderna, gemensamma ytor, installationer m.m. framgår av bilagd teknisk utredning.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

4. Taxeringsvärde

Bostäder	
Byggnad	14 400 000
Mark	4 576 000
Summa	18 976 000

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad	43 000 000
Lagfartskostnader, pantbrev	283 194
Föreningsbildning	487 500
Reparationsfond	9 135 000
Summa	52 905 694

6a. Finansieringsplan

Insatser	32 785 694
Lån	20 120 000
Summa	52 905 694

6b. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp	Ränta (%)*	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
Nytt lån	10 060 000	2,75%	276 650	0	3 mån
Nytt lån	5 030 000	3,15%	158 445	0	2 år
Nytt lån	5 030 000	3,80%	191 140	0	4 år
Summa	20 120 000	3,11%	626 235		

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter		1 563 469
Hyror	Bostäder	182 076
Hyror	Lokal	0
Hyror	P-plats, lager	102 000
Summa		1 847 545

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader*Kapitalkostnader*

Räntor	626 235
--------	---------

Skatter/Avgifter

Fastighetsskatt/avgift*	58 742
-------------------------	--------

*46*1277 kr

Tomträttsavgäld	130 400
-----------------	---------

Samfällighetsförening	40 240
-----------------------	--------

*Avsättning till fond för yttre underhåll**

*0,3% taxvärde	56 928
----------------	--------

Drift och underhåll

Drift/kvm/år

Värme	475 000	149
Vatten, El	140 000	44
Sophämtning	25 000	8
Försäkring	20 000	6
Ekonomisk förvaltning	45 000	14
Fastighetsskötsel	50 000	16
Styrelsearvode, revision	30 000	9
Städning	50 000	16
Löpande underhåll*	50 000	16
Övriga kostnader	50 000	16

Summa	1 847 545	294
--------------	------------------	------------

Driftskostnad per kvm: 294 kr

*beaktat underhållskostnader för kvarvarande hyresgäster

9. Lägenhetsförteckning

<i>Lghnr</i>	<i>Namn</i>	<i>Plan</i>	<i>Lgh</i> <i>yta</i>	<i>Lgharea</i> <i>Borätt</i>	<i>Insats</i> <i>alla</i>	<i>Insatser</i> <i>deltag</i>	<i>Insats/kvm</i>	<i>Andelstal</i>	<i>Månadsavg</i>	<i>Hyra</i>
89-001	Lindlöv Lillian		61		692 747					4 747
89-002	Hedqvist Ulla		94	94	997053	997 053	10 607	3,14697	4 100	
89-003	Jansson Inger		61		692832					4 747
89-004	Berchoux Pascal		94	94	997053	997 053	10 607	3,14697	4 100	
89-005	Noren Yvonne		61	61	677557	677 557	11 107	2,04218	2 661	
89-006	Lundwall Mikael		94	94	997053	997 053	10 607	3,14697	4 100	
89-007	Renström Karin		39	39	453247	453 247	11 622	1,30566	1 701	
89-008	Thöming Brita		72	72	796819	796 819	11 067	2,41045	3 141	
89-009	Broberg Britta		72	72	781581	781 581	10 855	2,41045	3 141	
89-010	Nadira Karim		72	72	781581	781 581	10 855	2,41045	3 141	
89-011	Baluch Kristina		72	72	781581	781 581	10 855	2,41045	3 141	
89-012	Johansson Ann-Charlott		72	72	803034	803 034	11 153	2,41045	3 141	
89-013	Forsberg Marie -Louise		72	72	796819	796 819	11 067	2,41045	3 141	
89-014	Löfberg Mikael		39	39	458635	458 635	11 760	1,30566	1 701	
89-015	Cha Minoo		39	39	472064	472 064	12 104	1,30566	1 701	
89-016	Jansson Jenny		62	62	703118	703 118	11 341	2,07566	2 704	
89-017	Carlsson Björn		62	62	687843	687 843	11 094	2,07566	2 704	
89-018	Ek Roger		94	94	997053	997 053	10 607	3,14697	4 100	
89-019	Lundborg Bengt		61	61	677557	677 557	11 107	2,04218	2 661	
89-020	Andersson Charlotte		94	94	997053	997 053	10 607	3,14697	4 100	
89-021	Sjöbeck Anne-Li		61	61	703584	703 584	11 534	2,04218	2 661	
89-022	Junker Ida		94	94	997053	997 053	10 607	3,14697	4 100	
89-023	Roberts Patrick		58	58	648296	648 296	11 178	1,94175	2 530	
89-024	Zibanijad Rad Manochel		44	44	508383	508 383	11 554	1,47305	1 919	
89-025	Sjöbeck Lotta		75	75	830770	830 770	11 077	2,51088	3 271	
89-026	Tutic Fikreta		75	75	810241	810 241	10 803	2,51088	3 271	
89-027	Kulpak Kateryna		75	75	815568	815 568	10 874	2,51088	3 271	
89-028	Löfberg Björn		75	75	828726	828 726	11 050	2,51088	3 271	
89-029	Emretzon Lena		75	75	810241	810 241	10 803	2,51088	3 271	
89-030	Godoy Luis		75	75	810241	810 241	10 803	2,51088	3 271	
89-031	Goodridge Obrian		44	44	508383	508 383	11 554	1,47305	1 919	
89-032	Siljamäki Arne		44	44	508383	508 383	11 554	1,47305	1 919	
89-033	Boden Per		75	75	819119	819 119	10 922	2,51088	3 271	
89-034	Christer Lundell		75	75	825467	825 467	11 006	2,51088	3 271	
89-035	Kuzniska Edyta		75	75	810241	810 241	10 803	2,51088	3 271	
89-036	Larsson Monika		75	75	828726	828 726	11 050	2,51088	3 271	
89-037	Danielsson Leif		75	75	825467	825 467	11 006	2,51088	3 271	
89-038	Sjöbeck Tor-Björn		75	75	825467	825 467	11 006	2,51088	3 271	
89-039	Pilbjörk Karl		44	44	508383	508 383	11 554	1,47305	1 919	
89-040	Johansson Kent		58	58	655046	655 046	11 294	1,94175	2 530	
89-041	Larsson Sara		75	75	810241	810 241	10 803	2,51088	3 271	
89-042	Emretzon Jonas		75	75	810241	810 241	10 803	2,51088	3 271	
89-043	Ny hyresgäst		75	75	810241	810 241	10 803	2,51088	3 271	
89-044	Gidlund Jennica		75	75	810241	810 241	10 803	2,51088	3 271	
89-045	Ericsson Siv		75	75	810241	810 241	10 803	2,51088	3 271	
89-046	Johansson A-C		75		828726					5 679
Summa			3 184	2 987	35 000 000	32 785 694		100,00	130 289	15 173

Parkeringsplatser uppgår till 46 st.

Ekonomiska planen bygger på en anslutningsgrad om 93 %.

Är anslutningsgraden vid tillträdesdagen lägre än 93 % påverkas inte årskostnaderna negativt.

Andelstal är beräknad på lägenhetens yta.

Insats är beräknad på lägenhetens hyra.

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2,00 %

År 1 = 2010

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Årliga intäkter</i>							
Årsavgifter	1 563 469	1 579 606	1 596 065	1 612 854	1 669 098	1 686 565	1 930 781
Hyror lägenheter	182 076	185 717	189 432	193 220	197 085	201 026	221 949
lokaler	0	0	0	0	0	0	0
P-platser, lager	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	124 337
Summa	1 847 545	1 869 363	1 891 618	1 914 317	1 976 591	2 000 208	2 277 068
<i>Årliga kostnader</i>							
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	626 235	626 235	626 235	626 235	626 235	626 235	777 735
<i>Skatter/Avgifter</i>							
Fastighetsskatt/avgift*	58 742	59 917	61 115	62 337	63 584	64 856	71 606
Tomträttsavgäld	130 400	130 400	130 400	130 400	169 520	169 520	169 520
Samfällighetsförening	40 240	41 045	41 866	42 703	43 557	44 428	49 052
Avsättning till fond för yttre underhåll	56 928	58 067	59 228	60 412	61 621	62 853	69 395
<i>Drift och underhåll</i>							
Värme	475 000	484 500	494 190	504 074	514 155	524 438	579 022
Vatten, El	140 000	142 800	145 656	148 569	151 541	154 571	170 659
Sophämtning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Försäkring	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Ekonomisk förvaltning	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Fastighetsskötsel	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Styrelsearvode, revision	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Städning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Löpande underhåll*	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Övriga kostnader	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Summa	1 847 545	1 869 363	1 891 618	1 914 317	1 976 591	2 000 208	2 277 068

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.

År 1 = 2010

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå	1 563 469	1 579 606	1 596 065	1 612 854	1 669 098	1 686 565	1 930 781
Dagens räntenivå +1 %-enhet	1 764 669	1 780 806	1 797 265	1 814 054	1 870 298	1 887 765	2 131 981
Dagens räntenivå +2 %-enhet	1 965 869	1 982 006	1 998 465	2 015 254	2 071 498	2 088 965	2 333 181
Dagens räntenivå -1 %-enhet	1 362 269	1 378 406	1 394 865	1 411 654	1 467 898	1 485 365	1 729 581
Dagens räntenivå -2 %-enhet	1 161 069	1 177 206	1 193 665	1 210 454	1 266 698	1 284 165	1 528 381
Dagens räntenivå och							
Dagens inflationsnivå +1 %-enhet	1 563 469	1 582 290	1 599 018	1 616 083	1 672 612	1 690 372	1 936 192
Dagens inflationsnivå +2 %-enhet	1 563 469	1 584 974	1 601 970	1 619 312	1 676 126	1 694 179	1 941 603
Dagens inflationsnivå -1 %-enhet	1 563 469	1 576 922	1 593 113	1 609 625	1 665 585	1 682 758	1 925 371

12. Underhållsbehov

En teknisk utredning av fastigheten har skett utav Hillar Truuberg, ProjektledarHuset AB med huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste tre åren, vilket framgår i bilagd teknisk utredning, täcks in i det belopp som avsatts till reparationsfond inom den totala anskaffningskostnaden. Föreningen förutsätts avsätta medel årligen till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna. År 7 avser föreningen ta upp ett nytt lån om ca 5 050 000 kr i enlighet med den tekniska utredningen. Denna räntekostnad är medräknad i den ekonomiska prognosen för föreningen.

Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden vidtagna förändringar. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheterna, varför dessa får antas väl känna till sina respektive lägenheters skick.

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

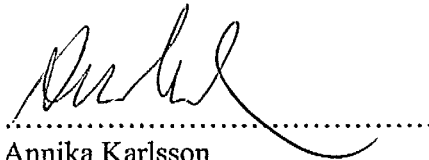
- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C Fastighetsavgiften är beräknad enligt gällande regler, det vill säga 1 277 kr per lägenhet och 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.
- D I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2010-09-02

Bostadsrättsföreningen Hållsättra



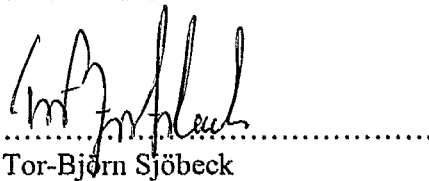
Roger Ek



Annika Karlsson



Lise-Lott Sjöbeck



Tor-Björn Sjöbeck

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Hållsättra (769621-6121) får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

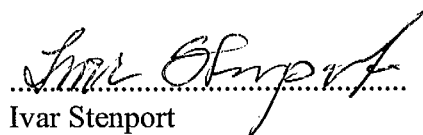
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna. Vi noterar att de till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas, redan nyttjar dessa lägenheter i egenskap av hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om fastighetens förutsättningar i allmänhet och om lägenheternas skick i synnerhet.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

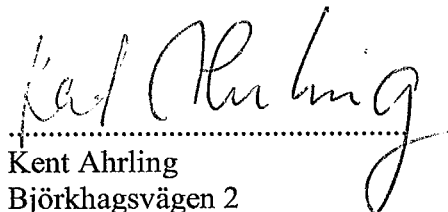
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2010-09-09

Stockholm 2010-09-09



Ivar Stenport
Alphyddevägen 51
131 35 Nacka



Kent Ahrling
Björkhagsvägen 2
172 75 Sundbyberg

Av Boverket förklarade behöriga att, avseende hela riket, utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

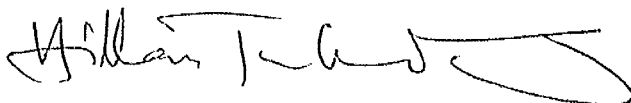
- | | |
|---|------------|
| • Registreringsbevis | 2010-06-14 |
| • Fastighetsfakta | 2010-09-03 |
| • Stadgar | 2010-06-14 |
| • Teknisk besiktning | 2010-06-02 |
| • Ränteindikation | 2010-09-06 |
| • Uppgift om driftskostnader
(Försäljnings Prospekt med komplettering) | 2010-09-06 |
| • Förslag till Aktieöverlåtelseavtal | 2010-09-08 |

Stockholm Hållsätra 4

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 2 juni 2010

Projektledarhuset AB



Hillar Truuberg

Stockholm Hållsättra 4 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Hållsättra 4 genom Berg Fastighetsjuridik

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 25 maj 2010 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsöreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det regnigt samt ca + 10 grader C.

Kämedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende och fastighetsskötare samt genom ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på uppmätningar från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Leif Danielsson, boende
- Torbjörn Sjöbeck, boende
- Mohammed, Tekab, Fastighetsskötare
- Olof Girhammar, Berg Fastighetsjuridik
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningensman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Hållsättra 4	
Adresser:	Hållsättrabacken 28-38	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande tomträttshavare:	Hökarbodens Fastighets AB	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	Flerfamiljshus med 3 våningar och källare med huvudsakligen bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1966	
Markareal:	5 707 m ²	
Areor: (enl Sthlm's Fast.kalender)	Bostäder	3 200 m ²
	Totalt	3 200 m ²
Lägenheter:	48 st: I huvudsak 2 resp 3 rok.	
Parkering:	Utvändiga platser	
Standard:	Modern	
Källare:	Lgh-förråd, driftsutrymmen, tvättstuga	
Våningsplan:	Lägenheter	
Vind:	Fläktrum, i övrigt kallvind.	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Mark, tomt:	Gräsmattor, naturmark, planteringar, lekplats. Hårdgjorda ytor till entréer samt på parkeringar.	
Stomme:	Bärande väggar av armerad betong.	
Bjälklag:	Armerad betong.	
Yttertak:	Plåt.	

Fasad:	Puts. Putsad sockel. Tegelomfattning till entréer. Betongfiberskiva vid balkonger.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Galvaniserade räcken. Plåtskärmar.
Fönster:	2-glas träfönster utvändigt plåtbeklädda. Fönster i indragna lägen vid balkonger är obeklädda.
Trapphus:	Natursten på golv. Målad betong eller målad lätt- betong på vägg. Målade tak. Trähandledare, smi- desräcken.
Entréportar:	Aluminiumpartier med glasinslag.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller trädörrar av äldre typ. Källardörrar av stål.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Linoleummatta i de flesta övriga rum Linoleummatta i de flesta hallar Plast- eller linoleummatta i kök Avvikelse förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläktar i de flesta, DM i några. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse förekommer.
Badrum:	Klinkermosaik på golv, kakel (8-skift) på vägg, målad vägg i övrigt, målade tak, fristående bad- kar/ duschhörna, wc-stol, tvättställ, TM i vissa. Sanitetsporlin och sanitetsarmaturer i huvudsak av äldre typ. Avvikelse förekommer.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TS, 1 TT, 2 manglar. Klinkergolv i tvättstuga, plastmatta i mangelrum. Kakel på vägg i tvättstuga.
Sophantering:	Utvändiga behållare.

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlare från 1993. Cirkulationspump och expansionskärl äldre.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Radiatorventiler av äldre typ. Stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn. Kv- / vv-installationer av koppar.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluftsventiler saknas.
Elinstallationer:	I all huvudsak från byggnadsåret. 3-fas installationer i lägenheter.
Allmänt:	Bostäder: Byggnader uppförda 1966. Inga mer omfattande underhållsåtgärder har utförts under byggnadernas livslängd.
OVK-status:	Godkänd OVK finns enligt uppgift för alla system. Godkännandet gäller till april 2011.
Energideklaration:	Utförd.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum i bruk. Såvida inte genomgång av funktion och inventarier / utrustning utförts nyligen bör detta utföras innan ett förvärv.
Asbest / radon:	Asbest förekommer i rörisoleringar, men enligt uppgift inte i kakel- och klinkerfogar. Eventuella radonmätningar har inte redovisats.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Ingen fuktinträngning noterades i källarytterväggar (undantaget en plats i anslutning till en takavvattning) och inte heller någon "källardoft". En översvämning hänförlig till en engångshändelse har inträffat för något år sedan.

Smärre och fullt normala sättningar av uppfylld mark har förekommit.

Markanläggning i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Begränsad och fullt normal sprickbildning i golv, bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov. Sprickbildning noterades i normal omfattning i icke bärande mellanväggar i lägenheter och i källarplan.

5.1c Fasad

Puts från byggnadsåret i tillfredsställande skick. Missfärgning på putsen förekommer på gavlar. I våningsplanen finns diverse sprickbildningar samt ett par fuktskador efter läckage som förekommit inne i lägenheter.

Generellt bedöms fasaderna behöva renoveras om ca 6-7 år med partiell nedknackning, omputsning och avfärgning.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med plåt i normalt skick. Takrasskydd saknas. I övrigt bedöms plåten ha ca 8-10 år till nästa erforderliga ytskiktsbehandling.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor, galvaniserade räcken och plåtskärmar. Balkongerna är indragna och därigenom i huvudsak väderskyddade. I vissa balkongframkanter finns fuktgenomslag. Generellt bedöms dock balkongerna ha ungefär samma återstående tekniska livslängd som fasaderna, dvs 6-7 år.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glasfönster på träbågar, utvändigt aluminiumbeklädda. Några fönsterenheter på syd- och västfasader är uttorkade i karm- och bågboten under beklädnaden. Dock inget akut åtgärdsbehov.

Luftläckage genom många enheter. Tätningsslister i nära förestående behov av utbyte. Parallellt installeras springventiler i fönstren.

Fönster och fönsterdörrar i indragna lägen utan utvändigt beklädnad. Ommålning bedöms behöva utföras om 6-7 år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier av aluminium med glas i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare:

Normalt skick med målade ytskikt. Lite bristfällig belysning. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:

I källare med nätväggar. Inget tekniskt betingat åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

I huvudsak förhållandevis ny maskinpark. 1 mangel i behov av utbyte inom nära framtid. I tvättstugan finns stora områden med bomkaket. Dessa förutsätts åtgärdas innan ett eventuellt förvärv.

Sophantering:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen.

Byggmässigt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha ungefär samma övergripande ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard.

Yt- och tätskikten i badrummen är i huvudsak från byggnadsåret, tekniskt uttjänta och rekommenderas bytas inom några år.

Elinstallationer i all huvudsak från byggnadsåret. Badrummens installationer byts i samband med reoveringarna. Övrig el bedöms ha ca 6-7 års återstående teknisk livslängd.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000,- per lägenhet.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlarenheter från 1993, övrig utrustning i huvudsak något äldre. Cirkulationspump för värme samt expansionskärl i behov av utbyte. Övriga installationer har 10-12 års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och stammar från byggnadsåret. Normalt skick. Normal livslängd på värmedistributionssystem överstiger väsentligt andra installationers. Inget åtgärdsbehov.

Radiatorventilerna är genomgående "gamla" och i behov av utbyte inom något år. Stamregleringsventiler från byggnadsåret med läckage i någon med rekommenderat utbyte inom något år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i gjutjärn från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas samtidigt med ovan omnämnd badrumsrenovering.

Kall- och varmvatten av koppar utbyts parallellt med avloppet. Möjligen kan källarstråk bibehållas.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar på vindsvåningen i anslutning till varje trapphus. Fläktmotorer bedöms vara i behov av utbyte om ca 5 år.

5.3 El-anläggning

I princip hela elanläggningen från byggnadsåret. Normal återstående teknisk livslängd bedöms till 7-8 år. Elinstallationer inom badrum och separata wc:ar byts parallellt med stambytet.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2010)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Omputsning, avfärgning, ca 2017 ca 1 900 kkr

6.1d Yttertak

Ommålning, ca 2018 ca 300 kkr

6.1e Balkonger

Renovering balkonger, ca 2017 ca 1 000 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning obeklädda fönster, ca 2017 ca 250 kkr

Utbyte tätningslistor (alla fönster), ca 2011 ca 250 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 mangel, ca 2013 15 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering mm, ca 2011
(kostnad se 6.2c Vatten / avlopp nedan)

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2011 150 kkr

Utbyte radiatorventiler, ca 2011 220 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar, ca 2010 ca 8 400 kkr

(inkl badrums- och wc-renovering)

6.2d Ventilation

Utbyte frånluftsfläktmotorer, ca 2013 ca 100 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighets- och lägenhetsel, ca 2017 ca 1 600 kkr
(utbyte badrumsel ingår i 6.2c nedan)

MS

Sammanfattning:

Byggnader uppförda 1966 i normalt skick för byggnadsåret. Inga mer omfattande underhållsåtgärder har genomförts under byggnadernas livslängd. De flesta installationerna är från byggnadsåret. Åtgärder beskrivna ovan är att betrakta som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.



Fastighetsinformation

2010-09-03 08.41

201010201139

All information**Fastighet**

Fastighetsbeteckning: STOCKHOLM HÅLLSÄTRA *4
Senast ajourfört FR: 2003-05-12
Senast ajourfört IR: 2009-07-01
Aktualitetsdatum IR: 2010-08-23
Fastighetsnyckel: 010088522

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress: LANTMÄTERIET
 INSKRIVNING NORRTÄLJE
 BOX 254
 761 23 NORRTÄLJE

Telefon: 0176-205941

Församling

Församlingsnamn: SKÄRHOLMEN

Notering MOTSVARAR TOMT

Tidigare beteckning

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-STOCKHOLM * HÅLLSÄTRA:4	1980-04-01	0180-15/1980

Ursprung

Kommun: STOCKHOLM

Fastighetsbeteckning: BRÄNNKYRKA 1:1

Fastighetens adress

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
HÅLLSÄTRABACKEN	28		
HÅLLSÄTRABACKEN	30		
HÅLLSÄTRABACKEN	32		
HÅLLSÄTRABACKEN	34		
HÅLLSÄTRABACKEN	36		

HÅLLSÄTRABACKEN 38

201010201140

Areal

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	5.707 m ² (0,57 ha)	5.707 m ² (0,57 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater

Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	SWEREF 99 18 00	6574662.7	145210.6	Centralpunkt inom område	-STOCKHOLM

Andel

Andel i gemensamhetsanläggning: STOCKHOLM HÅLLSÄTRA GA:1

Åtgärd

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Tomtmätning	1964-10-03	0180-A449/1964	
Införd i tomtboken	1964-10-22		
Anläggningsåtgärd	2003-05-08	0180K-2002-18324	UPPHÄVANDE AV SERVITUT
Ledningsåtgärd	2003-05-12	0180K-2003-03746	

Rättigheter

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
FJÄRRVÄRME	Ledningsrätt: Last	0180K-2003-03746.1

Plan

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0180-6233	Stadsplan	1964-03-19
Planer	0180-B171/1964	Tomtindelning	1964-09-11

Lagfart

201010201141

Inskrivningsdag: 1961-07-05
Aktnummer: 6101471
Identitetsnr: 802000-8598
Lagfaren ägare: STOCKHOLMS KOMMUN
Adress: BOX 8189
10420 STOCKHOLM
Fång: Expropriation 1961-05-31, Ingen köpeskilling
Anmärkning: ANM 84/18570

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag: 1965-03-17
Aktnummer: 6500946
Upplåtelsedag: 1965-03-09
Ändamål: BOSTADSBEBYGGELSE
Avgäld SEK: 130.400
Avgäldperiodernas längd: 10
Startdatum för första period: 2005-04-01
Tidigaste uppsägningsdatum: 2025-04-01
Efterföljande uppsägningsperioders längd: 40
Inskränkningar: Standardinskränkning
Anmärkning: NY AVGÄLD MM 67/901, NY AVGÄLD 84/18573, ANM 85/25727, NY AVGÄLD OCH NY AVGÄLDSPERIOD 03/34971

Tomträttsinnehavare

Inskrivningsdag: 2009-06-11
Aktnummer: 0911190
Identitetsnr: 556759-6068
Namn: BOSTADS AB HÅLLSÄTRA 4
Adress: BOX 227
70144 ÖREBRO
Fång: Övriga fångeshandlingar 2009-05-28. 0
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Andel:

Inteckningar

201010201142

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
1	500.000 SEK	6600168	1966-01-26		NEDSÄTTNING 68/5062
2	500.000 SEK	6600169	1966-01-26		NEDSÄTTNING 68/5061
3	500.000 SEK	6600170	1966-01-26		NEDSÄTTNING 68/5060
4	450.000 SEK	6600171A	1966-01-26		UTBYTE 66/2615, NEDSÄTTNING 68/5059
5	32.000 SEK	6600171B	1966-01-26		UTBYTE 66/2615, NEDSÄTTNING 68/5058
6	64.000 SEK	6800649	1968-03-06		
7	438.000 SEK	6800650	1968-03-06		
8	25.300 SEK	7801423	1978-03-22		
9	48.000 SEK	7905178	1979-06-27		
10	17.635.000 SEK	0912971	2009-07-01		
Totalt		20.192.300 SEK			

Tidigare ägare

Aktnummer:	9647255
Identitetsnummer:	556528-6092
Tidigare ägare:	HÖKARBODENS FASTIGHETS AB
Fång:	Köp 1996-01-02, 1.509.000 KR Avser hela fastigheten.
Aktnummer:	6501609
Identitetsnummer:	556088-9189
Tidigare ägare:	DAN ÅKERLUNDS BYGGNADS AB
Fång:	Upplåtelse (tomträtt) 1965-04-20, Ingen köpeskillning
Anmärkning:	IDNR KOMPL 83/18812

201010201143

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2007
Taxeringsenhet: 169669-1
Typkod: 320
Taxeringsvärde: 18.976.000 därav byggnadsvärde 14.400.000,
markvärde 4.576.000
Uppgiftsår: 2009
Areal: 5707
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samt看)
Riktvärdeområde: 180241

Taxerad ägare

Juridisk form: Övriga aktiebolag
Andel: 1/1
Ägandetyper: Tidigare ägare
Identitetsnummer: 556528-6092
Ägare: HÖKARBODENS FASTIGHETS AB
Adress: IVARSSONS FASTIGHETER BOX 227
70144 ÖREBRO

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Taxvärde efter justering: 4.576.000
Byggrätt ovan mark i kvm: 3520
Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm: 1.300
Riktvärdeområde: 180241
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 170289043
Koppling till värderingsenhet byggnad: 8380043

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusbyggn för bostäder
Taxvärde efter justering: 14.400.000
Under byggnad: Nej
Nybyggnadsår: 1966
Värdeår: 1966
Bostadsyta i kvm: 3200

Hysesintäkt: 2.640.000
**Värderingsenhet
(Skatteförvaltningens id):** 170288043
**Koppling till
värderingsenhet mark:** 8380043

Byggnad

Levande	Bygglov	Avregistrerade
2	0	0

© **InfoTorg** | S151, 105 99 Stockholm | Tel 08-738 44 80 | Fax 08-738 48 01 | E-post info@infotorg.se

201010201144